

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Kingston



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2009

Faits saillants

- À Kingston, le taux d'inoccupation des appartements locatifs d'initiative privée est demeuré inchangé en octobre 2009 par comparaison à l'an dernier : d'à peine 1,3 %, il était le plus bas de tout l'Ontario.
- La hausse du loyer moyen des appartements de deux chambres calculée à partir de l'échantillon fixe s'est établie à 2,3 % en 2009.
- On peut s'attendre à ce que le marché locatif se détende en 2010 : une montée de l'offre d'appartements locatifs s'accompagnera d'une légère accélération du mouvement d'accession à la propriété.

Figure 1

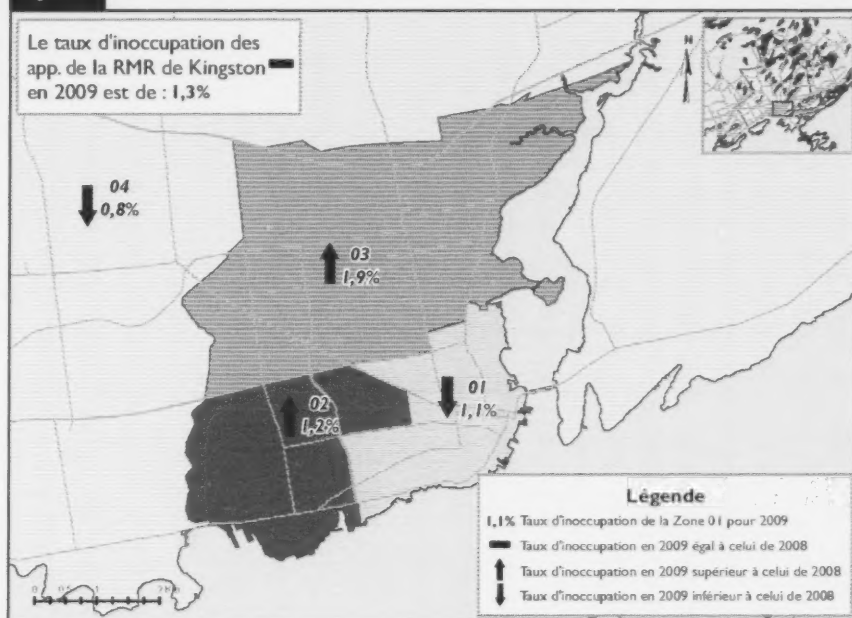


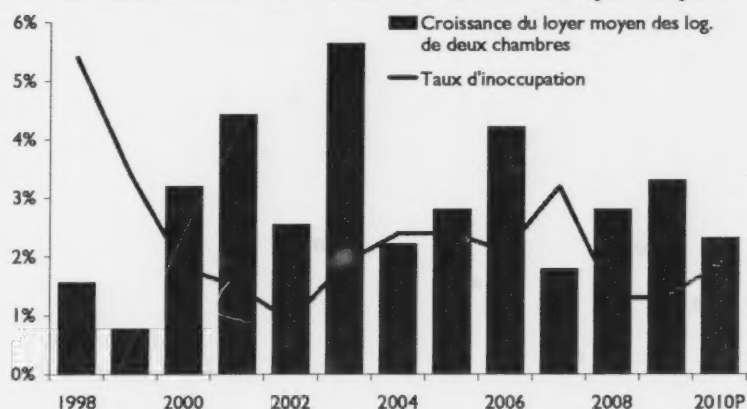
Table des matières

- 1 Faits saillants
- 2 Kingston a le plus faible taux d'inoccupation de tout l'Ontario
- 3 Le taux de disponibilité fléchit légèrement
- 4 Les loyers moyens progressent à une allure normale
- 5 Perspectives du marché locatif
- 6 Le taux d'inoccupation national a augmenté en octobre 2009
- 7 Cartes
- 9 Tableaux

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2

Le resserrement du marché fait monter le loyer moyen

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Kingston a le plus faible taux d'inoccupation de tout l'Ontario

Selon les données recueillies par la SCHL dans le cadre de son Enquête sur les logements locatifs en octobre dernier, dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Kingston, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs d'initiative privée s'est fixé à 1,3%, soit à un niveau inchangé en comparaison de l'an dernier. Kingston est aujourd'hui celui des grands centres urbains de l'Ontario dont le marché locatif est le plus serré. Le taux d'inoccupation est demeuré bas sous l'effet conjugué d'une demande vigoureuse et d'une offre restreinte.

Divers facteurs liés à la demande réduisent le taux d'inoccupation

La demande locative est demeurée robuste à Kingston tout au long de 2009, et ce, surtout en raison du nombre modeste d'accédants à la propriété. Partout en Ontario, les taux hypothécaires plus bas que jamais ont attisé les intentions d'achat, mais les

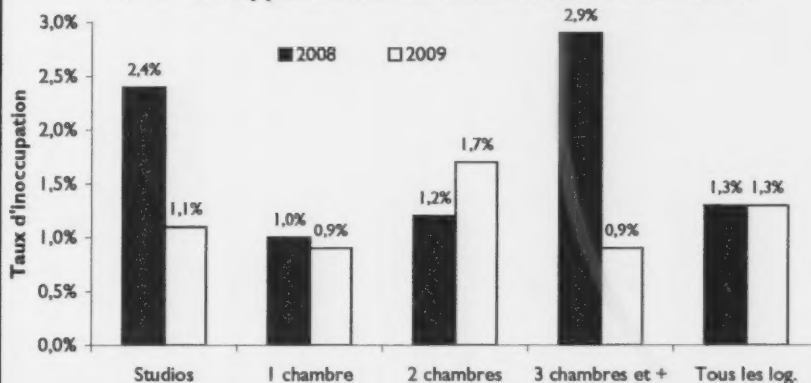
possibilités d'accession à la propriété ont été plus limitées à Kingston qu'ailleurs. Bien que l'emploi ait été plutôt stable à Kingston depuis janvier, les ménages qui étaient prêts à se porter acquéreurs d'une première habitation ont été confrontés à un rapide amenuisement des inscriptions sur le marché de l'existant. Les prix de vente moyens ont donc atteint des sommets sans précédent, ce qui a nui à l'abordabilité des habitations pour propriétaire-occupant. La proportion

de ménages locataires ayant choisi de ne pas accéder à la propriété a par conséquent augmenté – ce qui a avantagé les propriétaires-bailleurs – et explique l'intensification de la demande de logements de deux chambres.

Décider d'acheter un logement suppose également de disposer d'un revenu suffisant et de pouvoir constituer une mise de fonds. La précarité de l'emploi chez les jeunes âgés de 18 à 24 ans et des personnes qui travaillent à temps partiel semble avoir eu un effet modérateur sur le mouvement d'accession à la propriété. Certaines personnes intéressées à devenir propriétaires n'ont guère pu faire autrement que d'abandonner leur projet pour le moment et de rester en location.

À Kingston, le taux d'inoccupation des logements locatifs, en particulier dans les catégories des studios et des unités de une chambre, a aussi été poussé vers le haut sous l'effet de la vive demande émanant de la population étudiante de plus en plus

Figure 3

Croissance de l'offre et de la demande sur le marché locatif : les appartements de deux chambres dominent

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

importante. Selon les rapports annuels des établissements d'enseignement locaux, tels que l'Université Queen's et le Collège Saint-Laurent, la demande de services d'éducation n'a cessé d'augmenter depuis quelques années, comme en témoigne l'ascension constante des effectifs étudiants. Le récent ralentissement économique a, comme toujours dans pareille situation, souligné la nécessité de parfaire ses compétences pour se préparer à l'obtention d'un emploi sur un marché du travail en rapide évolution : il s'ensuit que les inscriptions aux établissements d'enseignement postsecondaire locaux resteront sans doute élevées dans les années à venir, ce qui est de bon augure pour les propriétaires-bailleurs de Kingston.

Le taux d'inoccupation recule aussi sous l'effet de divers facteurs liés à l'offre

L'absence de construction de logements locatifs observée récemment a continué de limiter le choix d'habitations proposé aux locataires. Aucun appartement n'a encore été achevé cette année. Toutefois, 116 unités destinées à la location ont été commencées depuis janvier 2009, mais elles ne s'ajouteront à l'univers locatif qu'en 2010. En outre, depuis octobre 2008, 130 achèvements d'appartements sont venus augmenter l'offre locative. Globalement, ces ajouts se sont traduits par un accroissement de 0,7 % de l'univers des appartements locatifs.

Le taux de disponibilité fléchit légèrement

Alors même que le taux d'inoccupation est demeuré stable à un niveau peu élevé, le taux de disponibilité, qui était de 2,6 % l'an dernier, a fléchi légèrement et s'est fixé à 2,5 %. Le taux de disponibilité des appartements donne une perspective plus large de l'évolution de l'offre locative, en ce sens qu'il tient aussi compte des appartements qui ne sont pas encore vacants, mais dont les locataires ont donné un avis de déménagement à leur propriétaire. Quoi qu'il en soit, la variation du taux de disponibilité était essentiellement identique, tant sur le plan de sa direction que de son ampleur, à celle du taux d'inoccupation. Le taux de disponibilité n'a augmenté que du côté des appartements de deux chambres; dans toutes les autres catégories de logements, il a reculé.

Les logements inoccupés sont plus rares en banlieue et au centre-ville

Le resserrement du marché locatif de Kingston a été le plus prononcé dans les quartiers à la périphérie de la ville (zone 4), où le taux d'inoccupation moyen, qui avait été plus élevé que partout ailleurs à Kingston en 2008, est désormais le plus bas, se situant à 0,8 %. La banlieue séduit de plus en plus de locataires, vu que les loyers y sont plus abordables qu'au centre-ville, surtout pour les unités de une chambre et les studios, à l'égard desquels la demande a grimpé. Les logements locatifs de cette zone demeurent en grande partie assez proches des employeurs et du transport en commun, ce qui est commode pour les locataires qui n'ont pas de voiture.

Le marché locatif du centre-ville de Kingston (zone 1) est resté serré en 2009, comme en témoigne son taux

Figure 4

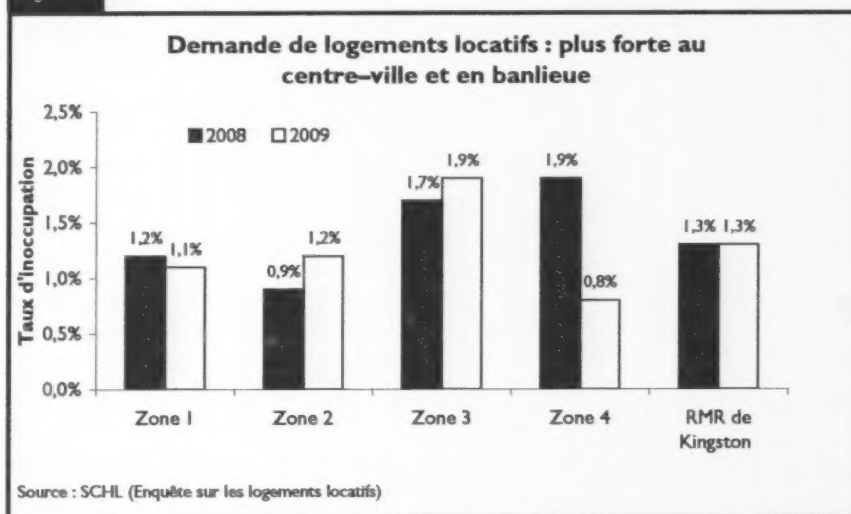
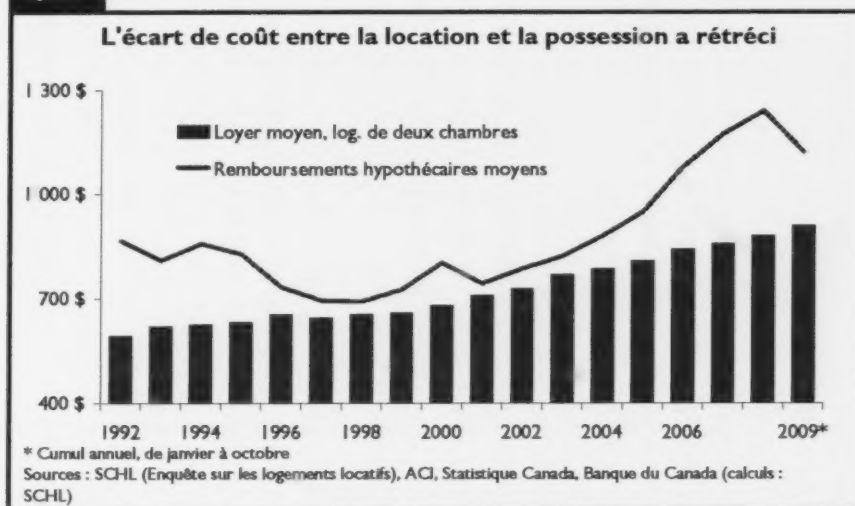


Figure 5



d'inoccupation de 1,1 %, en légère baisse par rapport à celui de 1,2 % enregistré en 2008. La demande vigoureuse, notamment en ce qui concerne les appartements dans les grands ensembles comptant au moins 50 unités, a progressé au même rythme que l'expansion de l'univers locatif, ce qui a donné lieu à un essor global de l'activité dans le secteur locatif. Le centre-ville a généralement la faveur des étudiants, des jeunes professionnels et des retraités, en raison de la proximité des centres commerciaux et d'autres services intéressants.

Dans le Sud-Ouest de Kingston (zone 2), le marché locatif a également présenté des conditions toujours tendues, mais plus stables, après deux années consécutives de resserrement : le taux d'inoccupation moyen y a augmenté quelque peu, passant de 0,9 %, en 2008, à 1,2 % cette année. Une évolution similaire a été observée dans la zone 3, autrement dit dans le Nord de la ville de Kingston, où

la proportion de logements locatifs vacants s'est accrue pour se fixer à 1,9 %, alors qu'en 2008, l'offre s'y était très nettement contractée.

Les unités modernes haut de gamme restent les plus prisées

La demande d'appartements dans les plus grands immeubles haut de gamme de construction récente est demeurée forte en 2009. Les ensembles construits après 2000 ont une fois de plus présenté le plus faible taux d'inoccupation, soit 0,1 % – le même qu'en 2008. Ce résultat est important, dans la mesure où les loyers moyens qui se pratiquent dans ces immeubles de construction plus récente dépassent de 40 %, voire plus, ceux des logements dans des ensembles plus anciens, et qu'ils ont poursuivi leur rapide ascension en 2009. Ces unités modernes haut de gamme ont continué de trouver preneur à un coût comparable aux charges de remboursement hypothécaire associées à l'achat d'une maison individuelle

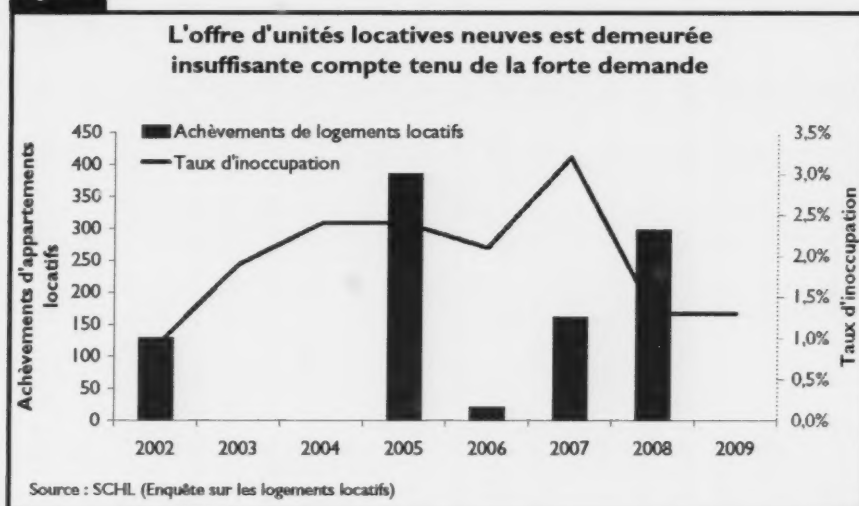
de prix moyen sur le marché de l'existant – ce qui signifie qu'elles font directement concurrence à ce dernier. Force est d'en conclure que bon nombre d'acheteurs potentiels préfèrent rester locataires parce que cette modalité d'habitation leur semble moins risquée et plus souple.

Les loyers moyens progressent à une allure normale

Vu que le marché locatif, bien que toujours serré, s'est stabilisé depuis l'an dernier, les loyers moyens au sein d'un échantillon fixe d'immeubles existants se sont accrus de 2,2 % en 2009. Cette hausse a été supérieure à l'augmentation moyenne du coût de la vie, mais elle reflète une normalisation du rythme de croissance des loyers par comparaison à la majoration de 3,3 % intervenue en 2008. Tous les appartements, quel que soit leur emplacement ou leur taille, ont enregistré des gains au chapitre du loyer comparables à ceux de l'an dernier, situés entre 1,7 et 3,2 %.

La zone 4, où le marché locatif était le plus tendu, est la seule à avoir vu la croissance du loyer moyen s'accélérer. Parmi les différents types de logements locatifs, ce sont les appartements de deux chambres qui ont présenté la plus forte progression de leur loyer moyen, soit 2,3 %, tandis que sur le plan géographique, c'est dans la zone 3 que les propriétaires-bailleurs ont été en mesure de majorer leurs loyers le plus, à savoir de 2,8 %.

Figure 6



Perspectives du marché locatif

S'il est vrai que la vigueur de la demande de logements locatifs et le manque d'unités neuves pour y satisfaire ont contribué au resserrement du marché locatif pour une deuxième année de suite, la conjoncture économique sous-jacente a changé depuis l'an dernier. En 2008, le marché locatif de Kingston est devenu beaucoup plus tendu, dans un climat de forte progression annuelle

de l'emploi et d'incertitude quant à l'horizon économique. Par contraste, en 2009, la demande locative est demeurée forte en raison de l'affaiblissement du marché de l'emploi et de l'accumulation de la demande refoulée d'acheteurs potentiels ayant reporté leur achat à plus tard.

La stabilisation et l'amélioration de l'économie et du marché de l'emploi attendues à Kingston, associées à des taux hypothécaires plus bas que jamais, finiront par engendrer

une légère reprise de la demande d'habitations pour propriétaire-occupant. Ceci aura pour effet d'atténuer en 2010 les pressions que la demande exerce sur le marché locatif. Parallèlement, la perspective d'une reprise de la croissance économique à l'échelle mondiale se traduira par une modeste hausse de l'immigration, qui elle-même stimulera la demande de logements locatifs l'an prochain.

Les conditions toujours serrées de l'offre seront propices à la construction d'ensembles de logements locatifs qui élargiront le choix proposé aux locataires. Ainsi, outre l'achèvement prévu d'un immeuble d'appartements, on peut s'attendre l'an prochain à un mouvement d'accession à la propriété plus robuste et à un accroissement de l'offre. Le taux d'inoccupation devrait donc croître en 2010 et atteindre 1,9 %, tandis que le loyer moyen des logements de deux chambres augmentera de 2,3 % pour s'établir à 930 \$ par mois.

Le taux d'inoccupation national a augmenté en octobre 2009

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	oct.08	oct.09
Abbotsford	2,6	6,1
Barrie	3,5	3,8
Brantford	2,4	3,3
Calgary	2,1	5,3
Edmonton	2,4	4,5
Gatineau	1,9	2,2
Grand Sudbury	0,7	2,9
Guelph	2,3	4,1
Halifax	3,4	2,9
Hamilton	3,2	4,0
Kelowna	0,3	3,0
Kingston	1,3	1,3
Kitchener	1,8	3,3
London	3,9	5,0
Moncton	2,4	3,8
Montréal	2,4	2,5
Oshawa	4,2	4,2
Ottawa	1,4	1,5
Peterborough	2,4	6,0
Québec	0,6	0,6
Regina	0,5	0,6
Saguenay	1,6	1,5
Saint John	3,1	3,6
Saskatoon	1,9	1,9
Sherbrooke	2,8	3,9
St. Catharines-Niagara	4,3	4,4
St. John's	0,8	0,9
Thunder Bay	2,2	2,3
Toronto	2,0	3,1
Trois-Rivières	1,7	2,7
Vancouver	0,5	2,1
Victoria	0,5	1,4
Windsor	14,6	13,0
Winnipeg	1,0	1,1
Tous les centres	2,2	2,8

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 35 principaux centres urbains¹ du Canada s'est accru en octobre 2009 par rapport à octobre 2008 : il est passé de 2,2 à 2,8 %. Cette année, les taux les

plus élevés ont été enregistrés à Windsor (13,0 %), Abbotsford (6,1 %), Peterborough (6,0 %), Calgary (5,3 %) et London (5,0 %), et les plus bas, à Regina (0,6 %), Québec (0,6 %), St. John's (0,9 %), Winnipeg (1,1 %), Kingston (1,3 %) et Victoria (1,4 %).

Au Canada, la demande de logements locatifs a diminué sous l'effet des facteurs suivants : ralentissement de la croissance de l'emploi chez les jeunes et meilleure abordabilité des logements de type propriétaire-occupant. La construction d'unités locatives et la concurrence du marché de la copropriété ont elles aussi exacerbé les pressions haussières qui se sont exercées sur les taux d'inoccupation.

Les loyers mensuels moyens les plus élevés pour les appartements de deux chambres, immeubles neufs et existants confondus, ont été observés à Vancouver (1 169 \$), Calgary (1 099 \$), Toronto (1 096 \$) et Ottawa (1 028 \$). C'est à Saguenay (518 \$), Trois-Rivières (520 \$) et Sherbrooke (553 \$) que ces logements se louaient le moins cher en octobre.

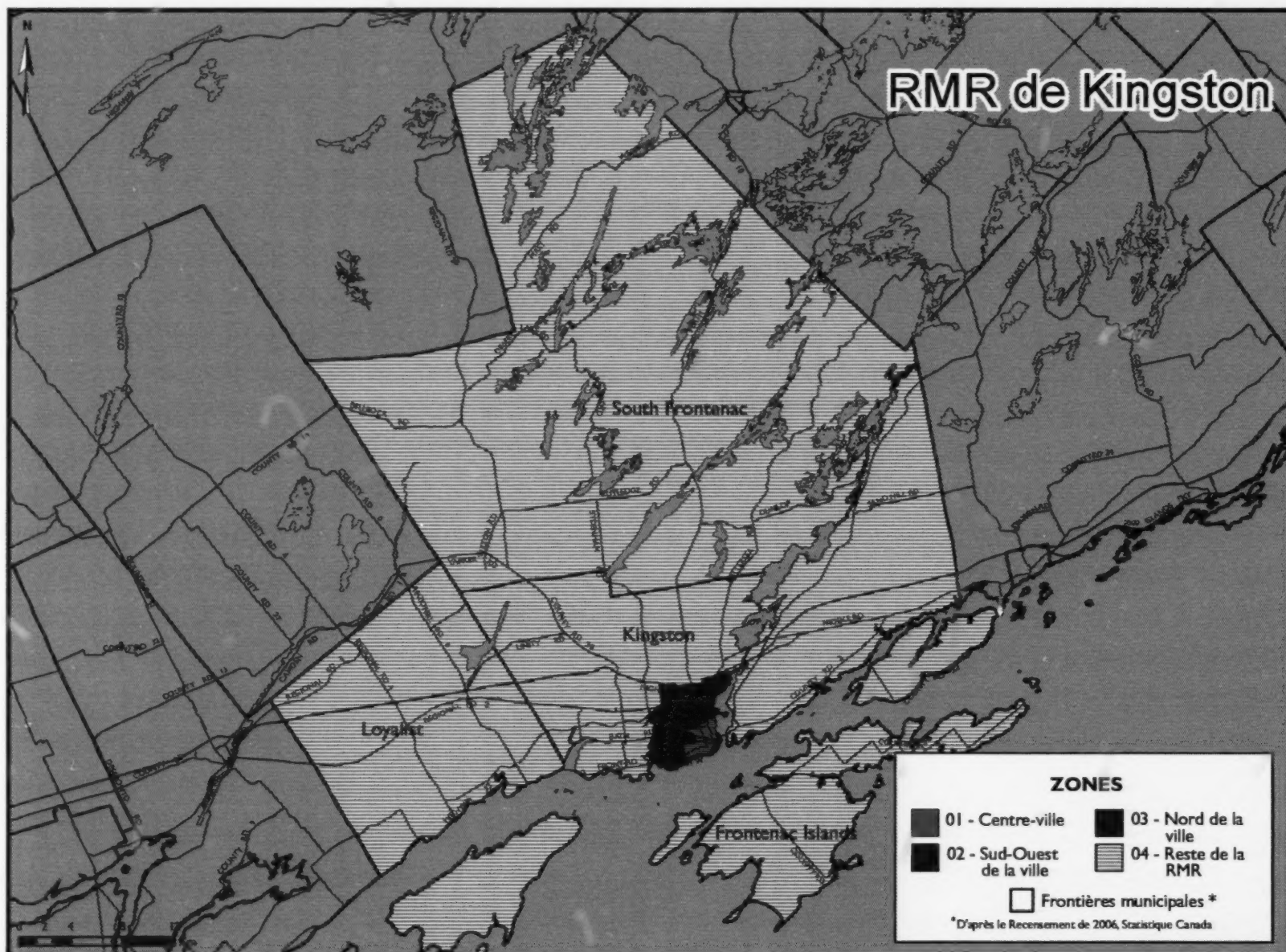
Comparer, d'année en année, les loyers des logements neufs et existants peut mener à des conclusions légèrement trompeuses, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En excluant les immeubles neufs, il est possible de se faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent la plupart des locataires. Dans les immeubles existants, le loyer moyen des appartements de deux chambres a progressé dans tous les grands centres

du pays. Les plus fortes hausses se sont produites à Regina (10,2 %), Saskatoon (8,3 %), Victoria (5,0 %) et St. John's (4,9 %). Dans les 35 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants est monté de 2,3 % entre octobre 2008 et octobre 2009.

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2009 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver et Victoria. En 2009, le taux d'inoccupation de ces appartements était inférieur à 2 % dans sept des dix agglomérations à l'étude; c'est à Toronto, Saskatoon et Ottawa qu'il était le plus bas et à Regina et Edmonton qu'il était le plus élevé (il s'y chiffrait respectivement à 3,0 % et à 3,1 %).

Les résultats de l'Enquête révèlent que, cette année, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à ceux des logements du marché locatif traditionnel à Ottawa, Saskatoon, Vancouver, Toronto, Edmonton et Calgary. C'est à Toronto (1 487 \$), Vancouver (1 448 \$), Calgary (1 310 \$) et Victoria (1 223 \$) que les appartements en copropriété se louaient le plus cher en moyenne. En 2009, les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée, et ce, dans tous les centres à l'étude.

¹ Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs, et de Charlottetown, qui est une agglomération de recensement (AR).



DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL - RMR DE KINGSTON	
Zone 1	Centre-ville - Zone délimitée au sud par le lac Ontario, à l'est par la rivière Cataraqui, à l'ouest par les rues Sir John A. Macdonald, Albert, Princess, Division et Montreal, et au nord par les rues Concession, Joseph et Railway.
Zone 2	Sud-Ouest de la ville - Zone délimitée au sud par le lac Ontario, à l'ouest par la rivière Little Cataraqui et à l'est par la zone 1.
Zone 3	Nord de la ville - Zone délimitée par les zones 1 et 2 au sud, et par les limites de l'ancienne ville de Kingston à l'est, au nord et à l'ouest.
Zone 4	Reste de la RMR
Zones 1-4	RMR de Kingston

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
- 1.2.1 Taux d'occupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.2.2 Loyer moyen (\$), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.3.1 Taux d'occupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.3.2 Loyer moyen (\$), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.4 Taux d'occupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.3.3 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

- 2.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

- 3.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

- 4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'occupation (%)
- 4.1.2 Loyer moyen (\$) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
- 4.1.3 Loyer moyen (\$) des appartements en copropriété offerts en location
- 4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'occupation global (%) - taille de l'immeuble
- 4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'occupation, Appartements en copropriété.
- 4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'occupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

- 5.1 Loyer moyen (\$) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
- 5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

**1.1.1 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Kingston**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Kingston zone 1	**	0,0 c	0,4 b	0,7 b	1,3 a	1,9 c	**	0,0 c	1,2 a	1,1 a
Kingston zone 2	1,6 c	2,4 c	0,9 a	0,9 a	0,6 a	1,2 a	3,2 d	**	0,9 a	1,2 a
Kingston zone 3	0,0 b	0,0 d	1,0 a	1,3 a	2,0 a	2,2 a	4,7 d	1,6 c	1,7 a	1,9 a
Kingston zone 4	11,1 a	3,7 a	3,5 a	0,4 a	0,7 a	0,9 a	**	**	1,9 a	0,8 a
Kingston (RMR)	2,4 c	1,1 a	1,0 a	0,9 a	1,2 a	1,7 a	2,9 c	0,9 d	1,3 a	1,3 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

**1.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Kingston**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Kingston zone 1	560 b	596 b	783 b	787 b	911 a	954 a	1 566 b	1 345 c	897 b	879 a
Kingston zone 2	560 a	579 a	710 a	741 a	878 a	897 a	1 010 a	989 a	804 a	831 a
Kingston zone 3	554 a	571 a	736 a	743 a	833 a	859 a	952 a	991 a	804 a	825 a
Kingston zone 4	519 a	533 a	706 a	717 a	943 a	965 a	919 a	943 a	849 a	868 a
Kingston (RMR)	558 a	586 a	743 a	756 a	880 a	909 a	1 327 b	1 135 b	839 a	849 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2009 selon la zone et le nombre de chambres

RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Kingston zone 1	0 c	363	11 b	1 524	35 c	1 802	0 c	286	46 a	3 974
Kingston zone 2	6 c	256	10 a	1 118	25 a	2 073	**	178	44 a	3 625
Kingston zone 3	0 d	43	14 a	1 080	47 a	2 124	2 c	126	63 a	3 374
Kingston zone 4	1 a	27	2 a	500	8 a	869	**	32	11 a	1 428
Kingston (RMR)	7 a	689	36 a	4 222	114 a	6 869	6 d	622	164 a	12 401

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres

RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Kingston zone 1	**	0,0 c	**	**	1,7 c	2,5 c	**	0,0 c	1,9 c	1,9 c
Kingston zone 2	2,2 b	4,0 c	2,3 a	1,6 a	1,7 a	3,0 b	3,9 d	**	2,0 a	2,6 a
Kingston zone 3	0,0 b	0,0 d	2,5 a	2,4 a	3,5 a	3,8 a	5,5 d	1,6 c	3,2 a	3,2 a
Kingston zone 4	14,8 a	3,7 a	6,1 a	2,0 a	2,8 a	2,3 a	3,2 d	**	4,2 a	2,2 a
Kingston (RMR)	2,7 c	1,6 c	2,5 a	2,0 b	2,4 a	3,0 a	4,1 d	0,9 d	2,6 a	2,5 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée¹ selon le nombre de chambres RMR de Kingston

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
	à oct.08	à oct.09	à oct.08	à oct.09	à oct.08	à oct.09	à oct.08	à oct.09	à oct.08	à oct.09
Kingston zone 1	3,6 d	++	5,0 d	++	4,7 d	1,7 c	++	**	4,5 d	**
Kingston zone 2	2,0 c	**	2,7 a	2,1 a	2,9 a	2,2 a	**	**	3,0 a	2,3 a
Kingston zone 3	5,6 c	**	5,6 c	2,6 a	2,3 a	3,2 b	**	**	3,0 b	2,8 a
Kingston zone 4	2,3 a	3,0 a	1,2 a	1,9 a	1,6 a	2,4 a	**	**	1,5 a	2,2 a
Kingston (RMR)	3,5 c	++	4,2 c	1,9 a	3,1 b	2,3 a	1,9 c	2,2 c	3,3 b	2,2 a

¹La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Kingston

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Kingston (RMR)										
Avant 1960	**	**	0,7 b	**	0,5 b	3,9 d	**	0,0 c	1,3 a	2,3 c
1960 à 1974	1,3 a	1,1 a	1,3 a	1,2 a	1,6 b	1,5 a	1,5 c	0,7 a	1,5 a	1,3 a
1975 à 1989	**	**	1,5 a	0,2 a	1,6 a	1,6 a	**	**	1,6 a	1,1 a
1990 à 1999	**	**	**	0,3 a	0,0 d	0,5 a	**	**	0,5 a	0,7 a
2000 ou après	**	**	0,4 a	0,0 a	**	0,2 a	a.l.e.	**	0,1 a	0,1 a
Tous les immeubles	2,4 c	1,1 a	1,0 a	0,9 a	1,2 a	1,7 a	2,9 c	0,9 d	1,3 a	1,3 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

1.2.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Kingston

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Kingston (RMR)										
Avant 1960	523 b	563 b	707 c	687 b	774 a	824 b	1 555 c	1 384 d	816 b	774 b
1960 à 1974	582 a	601 a	695 a	706 a	807 a	818 a	1 131 c	1 001 a	770 a	777 a
1975 à 1989	613 a	605 a	779 a	796 a	883 a	918 a	1 116 b	1 176 b	853 a	881 a
1990 à 1999	**	**	761 a	777 a	934 a	960 a	**	**	887 a	913 a
2000 ou après	**	**	1 038 a	1 081 a	1 323 a	1 365 a	a.l.e.	a.l.e.	1 231 a	1 268 a
Tous les immeubles	558 a	586 a	743 a	756 a	880 a	909 a	1 327 b	1 135 b	839 a	849 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Kingston

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Kingston (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	0,4 b	**	**	**	**	0,0 c	**	2,3 c
6 à 19 unités	0,0 c	1,1 d	1,3 d	2,2 c	1,5 c	2,6 c	**	**	1,4 a	2,3 b
20 à 49 unités	2,5 a	1,2 a	1,8 a	0,5 a	2,3 a	3,3 b	5,3 a	0,0 a	2,4 a	2,2 a
50 à 99 unités	2,1 a	1,4 a	2,1 a	0,4 a	1,6 a	0,9 a	1,5 a	2,3 a	1,8 a	0,8 a
100 unités et +	0,0 a	0,0 a	0,2 a	0,1 a	0,0 a	0,4 a	5,3 a	0,0 a	0,1 a	0,2 a
Tous les immeubles	2,4 c	1,1 a	1,0 a	0,9 a	1,2 a	1,7 a	2,9 c	0,9 d	1,3 a	1,3 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

**1.3.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée
selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Kingston**

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Kingston (RMR)										
3 à 5 unités	504 b	539 d	683 c	710 c	795 a	811 b	1 601 c	**	904 c	785 b
6 à 19 unités	557 a	597 b	700 b	664 a	751 a	772 a	1 147 c	1 222 c	730 a	746 a
20 à 49 unités	558 a	576 a	693 a	716 a	790 a	812 a	998 a	1 095 a	765 a	790 a
50 à 99 unités	571 a	588 a	722 a	737 a	883 a	907 a	1 021 a	1 037 a	826 a	846 a
100 unités et +	607 a	617 a	840 a	874 a	1 033 a	1 076 a	1 039 a	1 066 a	945 a	983 a
Tous les immeubles	558 a	586 a	743 a	756 a	880 a	909 a	1 327 b	1 135 b	839 a	849 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

**1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble
RMR de Kingston**

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Kingston zone 1	**	**	1,6 c	1,8 c	2,8 a	1,7 a	0,0 a	0,0 a	0,0 a	0,0 a
Kingston zone 2	**	**	0,3 b	2,9 b	4,3 a	1,0 a	0,4 a	0,5 a	0,3 a	0,2 a
Kingston zone 3	5,4 d	**	3,2 d	4,9 d	2,1 a	4,0 b	2,3 a	1,0 a	0,1 a	0,4 a
Kingston zone 4	a.l.u.	a.l.e.	1,5 b	0,8 a	0,4 a	0,0 a	3,4 a	1,3 a	**	**
Kingston (RMR)	**	2,3 c	1,4 a	2,3 b	2,4 a	2,2 a	1,8 a	0,8 a	0,1 a	0,2 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers RMR de Kingston

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Kingston (RMR)										
Moins de 400 \$	**	**	**	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	**	**
400 à 599 \$	1,7 c	1,9 c	**	1,4 d	0,0 d	0,4 b	**	**	1,6 c	1,4 a
600 à 799 \$	**	0,4 b	1,4 a	1,2 a	2,0 b	3,7 c	**	**	1,9 b	2,2 b
800 à 999 \$	**	**	0,3 a	0,0 c	1,3 a	1,2 a	4,6 c	**	1,2 a	1,0 a
1000 à 1199 \$	a.l.e.	a.l.e.	**	0,0 d	0,0 c	0,9 a	**	0,0 d	0,8 a	0,6 a
1200 \$ et +	a.l.e.	a.l.e.	**	**	0,0 d	0,1 a	**	0,6 b	0,4 b	0,2 a
Toutes les fourchettes	2,4 c	1,1 a	1,0 a	0,9 a	1,2 a	1,7 a	2,9 c	0,9 d	1,3 a	1,3 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

3.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Kingston zone 1	**	0,0 c	0,4 b	0,8 d	1,3 a	1,9 c	**	0,4 b	1,1 a	1,2 a
Kingston zone 2	1,6 c	2,4 c	0,9 a	0,9 a	0,6 a	1,2 a	3,1 d	2,2 c	0,9 a	1,2 a
Kingston zone 3	0,0 b	0,0 d	1,0 a	1,3 a	2,0 a	2,2 a	4,6 d	1,6 c	1,7 a	1,9 a
Kingston zone 4	11,1 a	3,7 a	3,5 a	0,4 a	0,7 a	0,9 a	0,0 b	0,0 d	1,8 a	0,7 a
Kingston (RMR)	2,3 c	1,1 a	1,0 a	0,9 a	1,2 a	1,7 a	2,5 c	1,0 a	1,3 a	1,3 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

3.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres

RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Kingston zone 1	560 b	596 b	782 b	786 a	908 a	952 a	1 536 b	1 321 c	894 b	879 a
Kingston zone 2	560 a	579 a	710 a	741 a	878 a	897 a	976 a	968 a	805 a	832 a
Kingston zone 3	554 a	571 a	736 a	743 a	833 a	859 a	952 a	991 a	804 a	825 a
Kingston zone 4	519 a	533 a	706 a	717 a	945 a	965 a	1 000 a	981 a	861 a	876 a
Kingston (RMR)	558 a	586 a	743 a	756 a	880 a	909 a	1 265 b	1 100 b	841 a	851 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon

s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

3.1.3 Univers des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2009, selon la zone et le nombre de chambres

RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Kingston zone 1	0 c	365	12 d	1 541	35 c	1 829	1 b	314	48 a	4 049
Kingston zone 2	6 c	256	10 a	1 118	25 a	2 073	5 c	215	45 a	3 662
Kingston zone 3	0 d	43	14 a	1 080	47 a	2 124	2 c	126	63 a	3 374
Kingston zone 4	1 a	27	2 a	500	8 a	883	0 d	126	11 a	1 536
Kingston (RMR)	7 a	691	38 a	4 239	114 a	6 910	8 a	782	167 a	12 621

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon

s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

3.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres

RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Kingston zone 1	**	0,0 c	**	**	1,6 c	2,5 c	**	**	1,9 c	1,9 c
Kingston zone 2	2,2 b	4,0 c	2,3 a	1,6 a	1,7 a	3,0 b	3,7 d	2,6 c	2,0 a	2,6 a
Kingston zone 3	0,0 b	0,0 d	2,5 a	2,4 a	3,5 a	3,8 a	5,4 d	1,6 c	3,2 a	3,2 a
Kingston zone 4	14,8 a	3,7 a	6,1 a	2,0 a	2,8 a	2,3 a	0,9 a	0,0 d	3,9 a	2,0 a
Kingston (RMR)	2,7 c	1,6 c	2,5 a	2,0 b	2,4 a	3,0 a	3,5 d	1,3 a	2,5 a	2,5 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée¹ selon le nombre de chambres

RMR de Kingston

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
	à	à	à	à	à	à	à	à	à	à
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Kingston zone 1	3,6 d	++	5,0 d	++	4,6 d	1,6 c	++	++	4,5 d	**
Kingston zone 2	2,0 c	**	2,7 a	2,1 a	2,9 a	2,2 a	**	**	2,9 a	2,3 a
Kingston zone 3	5,6 c	**	5,6 c	2,6 a	2,3 a	3,2 b	**	**	3,0 b	2,8 a
Kingston zone 4	2,3 a	3,0 a	1,2 a	1,9 a	1,6 a	2,4 a	1,6 a	**	1,6 a	2,2 a
Kingston (RMR)	3,5 c	++	4,2 c	1,9 a	3,1 b	2,3 a	1,8 c	2,2 c	3,3 b	2,2 a

¹La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

NOTE TECHNIQUE :

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 \$ en 2008 à 550 \$ en 2009, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs menées au automne de 2008 et celui de 2009. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). En 2009, les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 et 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatif

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions pour 2006, 2007, 2008 et 2009.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation :
Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation :
Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
Maintenant publié deux fois l'an!
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées –
Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

**Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour
consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.**

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :**
renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :**
renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!



Découvrez des solutions en matière de logement abordable

Le Centre du logement abordable de la SCHL travaille de concert avec le secteur privé et les professionnels de l'industrie afin d'élaborer des solutions en matière de logement abordable partout au Canada. Vous pouvez en apprendre davantage sur nos programmes, nos ensembles réalisés ou communiquer avec un expert.